

地主・経営者のための
情報マガジン

8

August

Agri Times

あぐりタイムズ / 2022 vol.205

今年の評価で 土地評価シミュレーションして 節税対策を



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

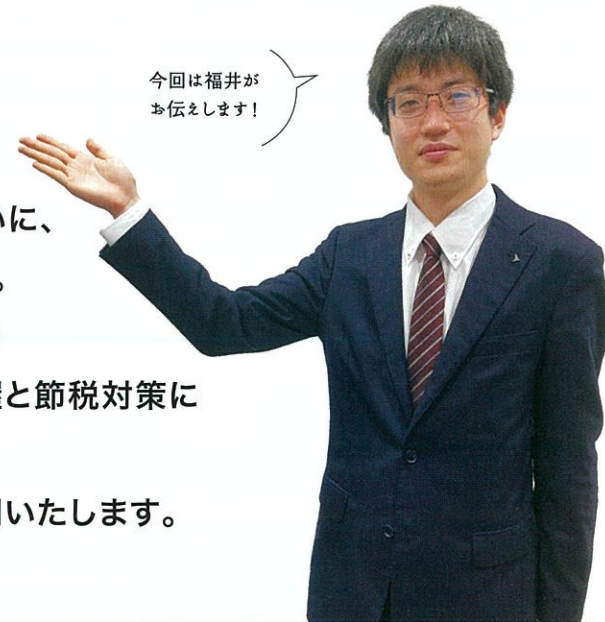
“FMヨコハマ”
“サンデーモーニング”で
CM放送中

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪



今年の評価で 土地評価シミュレーションして 節税対策を

同じ土地でも税理士によって、
100通りもの評価があるといわれるくらいに、
土地評価には、個別性・多様性があります。
今年の土地評価によるシミュレーションを
専門家に相談されて、ご自分の財産の把握と節税対策に
お役立ていただくのはいかがでしょうか。
今号では、土地評価の概要についてご説明いたします。



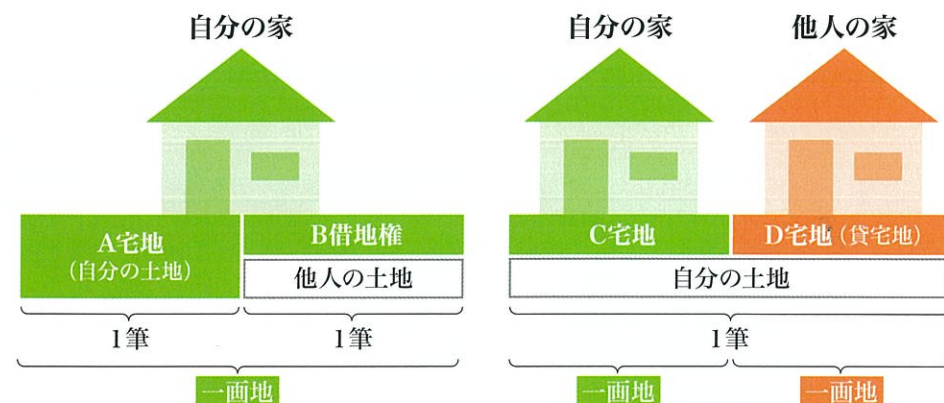
1 土地評価の基本

① 地目の判断

土地は評価する際、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地の地目（土地の種類）ごとに分けて行います。登記簿に記載されている地目に関わらず、相続開始日現在の土地の状況により地目を判断します。

② 評価単位

評価は、地番ひとつ（1筆）ずつではなく、利用状況に応じた「一画地」ごとに行います。例えば、次の様に2筆の土地を一画地として評価したり、1筆の土地を二画地として評価することもあります。



③ 評価方法

原則は相続が発生した日現在の時価とされていますが、通常は暦年ごとに財産評価基本通達（以下「評価通達」という）により全国統一的な取り扱いができるようになっていて、「路線価方式」と「倍率方式」の2種類があります。路線価や倍率は毎年7月頃に各国税局が定め、公開しています。路線価が定められている地域にある土地については路線価方式により評価し、その他の地域にある土地については倍率方式により評価します。

① 路線価方式

「路線価方式」というのは、その土地の接している道路に付された標準価格（路線価）を基準に評価する方法です。これにその土地の奥行き・間口・形状・角地かどうかなど、土地の価額に影響を与える条件を考慮して、最終的な評価額を算出します。この方法による評価は、その土地の形状や状況によってだいぶ評価額が変わってきます。がけや傾斜がある場合、道路に面していないなど、評価減の方法は多種多様な方法があります。

② 倍率方式

「倍率方式」は固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する方法です。市区町村役場で評価証明書を取り、国税庁が公表している倍率表に載っている倍率を固定資産税評価額に掛ければ求められます。固定資産税評価額は土地の形状や状態などを考慮して定められているため、路線価方式のように複雑な計算は必要ありません。

評価方法の例

① 路線価方式 例：宅地A

所在地	横浜市緑区中山町〇〇番
地目	宅地
地積	180㎡
間口	10m
奥行	18m
路線価	24.5万円(1㎡あたり)

【宅地Aの相続税法上の評価額】
24.5万円 × 180㎡ = **4,410万円**



②倍率方式 例:畑B

所在地 横浜市緑区新治町△△番
 地目 畑(農用地区域以外)
 地積 142㎡
 固定資産税評価額 7,339円
 倍率 112倍

【畑Bの相続税法上の評価額】
 7,339円 × 112倍 = **821,968円**

市区町村名:横浜市緑区		令和○年分倍率表		緑税務署							
音順	町(丁目)又は大字名	適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等							
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼	
			%	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍
に	新治町	市街化調整区域									
		① 農業振興地域内の農用地区域			純55	純71					
		② 上記以外の地域	50	1.1	中72	中112	中62	中62			

2 地積規模の大きな宅地の評価

農家の自宅や生産緑地、アパート等の敷地など広い土地をお持ちの場合、「地積規模の大きな宅地の評価」という評価方法を適用できる可能性があります。適用可能な場合、20%以上評価額が低くなりますので確認しておきましょう。

1 地積規模の大きな宅地とは

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては500㎡以上の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上の宅地をいいます。

ただし下記①～④のいずれかに該当する宅地は、「地積規模の大きな宅地」から除かれますので、この評価方法の適用はできません。

- ① 市街化調整区域に所在する宅地 (一定の開発行為を行うことができる区域は除く。)
- ② 都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在する宅地
- ③ 指定容積率が400% (東京都の特別区においては300%) 以上の地域に所在する宅地
- ④ 大規模工場用地

2 「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地

- 路線価地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地のうち、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものが対象となります。
- 倍率地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地に該当する宅地であれば対象となります。

ランドマーク便り
メディア掲載情報

テレビ出演



【羽鳥慎一モーニングショー】
 ランドマーク税理士法人 代表の清田幸弘が、
 テレビ朝日の情報番組
 「羽鳥慎一モーニングショー」に出演しました。
 テーマ:『最高裁・タワマン節税・
 国税がメス・追徴課税3億円超』
 放送日:2022年4月29日(金)8:00~9:55

書籍



【相続専門の税理士、
 父の相続を担当する】
 2022年5月12日より、あさ出版発行の
 弊社代表税理士による著書
 『相続専門の税理士、父の相続を担当する』
 を発売しています。

7月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

7月【相続税】税務調査の実態

7月21日 丸の内会場

14:00~16:00 TEL:03-6269-9996

税務無料相談会

7月27日 新宿会場

14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

7月27日 湘南台会場

14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

7月27日 みなとみらい会場

14:00~16:00 TEL:045-263-9730

7月27日 池袋会場

14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

7月27日 朝霞台会場

14:00~16:00 TEL:048-424-5691

7月28日 新横浜会場

14:00~16:00 TEL:045-350-5605

7月27日 川崎会場

14:00~16:00 TEL:044-589-4110

7月27日 横浜駅前会場

14:00~16:00 TEL:045-755-3085

7月28日 町田会場

14:00~16:00 TEL:042-720-4300

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

「サラミとカルパス」
 おつまみやピザの具でお馴染みの「サラミ」、駄菓子屋でよく見かける「カルパス」。両方とも見た目や味がよく似ていますが、何が違うのでしょうか。
 主な違いは発祥地、原材料、含有水分量だそうです。サラミはイタリア発祥で主な原材料は豚肉・牛肉。カルパスはロシア発祥で主な原材料は豚肉・

牛肉・鶏肉。
 また、日本のJAS規格の定義では水分の含有量が35%超、55%以下だとセミドライソーセージ(カルパス)となり、35%以下だとドライソーセージ(サラミ)となります。
 人間の食に対する研究の結果、それぞれの地域で似たような味・見た目のものができる、食って面白いですね。

第7回ランドマーク税理士法人
ゴルフ大会
 開催のご案内

拝啓 盛夏の候、皆様におかれましては益々ご清栄のことと、お慶び申し上げます。平素は弊社業務につき格別のお引き立てを賜り、心より厚く御礼を申し上げます。さて、この度はゴルフを愛好されるお客様相互の親睦と弊社とお客様との繋がりを更に深めさせて頂きたく、弊社として7回目のゴルフコンペである「第7回ランドマーク税理士法人ゴルフ大会」を下記の通り開催することになりました。つきましては、ご多忙のこととは存じますが、各賞たくさん賞品もご用意しておりますので、ご家族・ご友人お誘いの上、皆様奮ってご参加くださいますようご案内申し上げます。

開催日時

令和4年

10/21 **金**

AM 8:05 ~ [1組目スタート]

アウト・イン 同時スタート
 ※各組7分間隔でスタート

開催場所

**戸塚カントリー倶楽部
 東コース**

集合場所 後日ご案内の皆様それぞれのスタート時間の20分前までにスタートホールのティーグラウンドへお集まり下さい。

住 所 横浜市旭区大池町26

競技方法

- ① 18ホールストロークプレー(新ベリア方式)
- ② 6インチリブレス可・1グリップOK

パーティー及び表彰式

プレー終了後、
 2階レストランルームで行います。

参加費 **3,000円**

当日の特設受付にてお支払いください。
 ※プレーフィー・昼食代別途

応募締切 **7/31** (日)まで

申込先着順で定員になり次第締め切らせていただきます。

応募方法 FAX **045-929-1528**

右ページの参加申込書に必要事項をご記入の上、FAXで返信頂くか担当者にお渡し下さい。後日、ご案内をお送りいたします。

お問い合わせ 045-929-1527 (担当: 多々良、中越)

※ 社会情勢により中止または開催内容に変更がある場合がございます。あらかじめご了承ください。

第7回ランドマーク税理士法人
ゴルフ大会参加申込書

ランドマーク税理士法人ゴルフ大会事務局
 FAX 045-929-1528

【代表者名】

様

令和4年 月 日

【ご参加者名】

フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様		
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	M・T・S・H	年 月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様		
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	M・T・S・H	年 月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様		
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	M・T・S・H	年 月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様		
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	M・T・S・H	年 月 日生

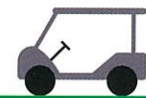
*お預かりした個人情報は、弊社で厳重に管理し今大会に必要なゴルフ場への提供以外に、お客様の同意なく第三者に開示・提示することはありません。以上をご確認の上、ご記入願います。

【事務局記入欄】

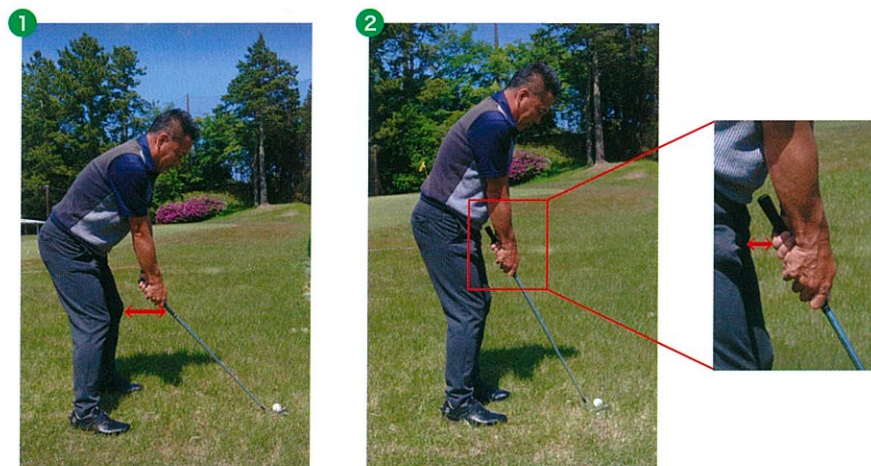
受付日	担当者	備考

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第47時限 あえて近くに立つことで!



①と②、どちらが正解でしょうか?

答えはどちらも不正解です。

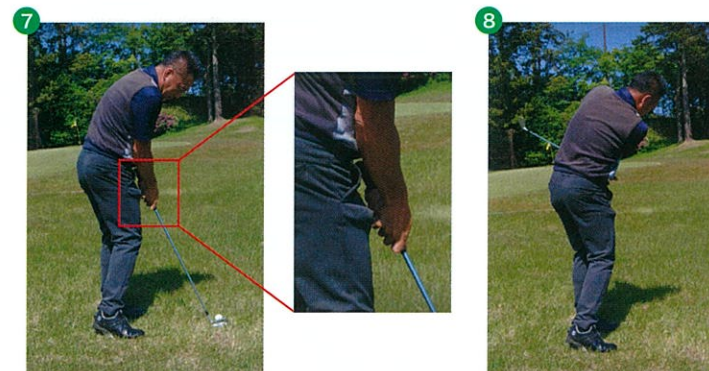
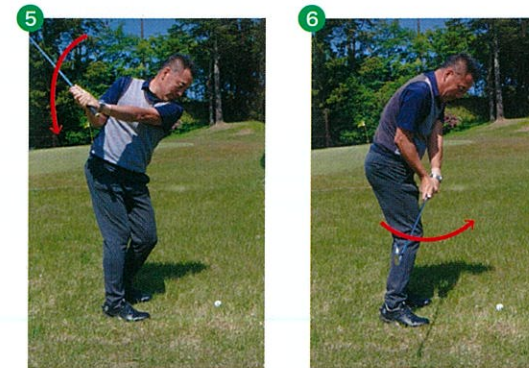
①はものすごく腕が身体から離れているので、骨盤の回旋運動は発生せず、いわゆる腕打ちになり、多くのアマチュアゴルファーに見られる傾向です。

では、②はどうでしょうか?明らかに腕が身体にほぼくっつく位に近く、スイングをしたら詰まってしまう様なセットアップではあるのですが、この詰まってしまうようなセットアップからスイングをしてみましょう。

あえて腕を身体の近くに保ってスイングすることで、回旋運動の再確認と腕の動きのドリルを紹介します。



②のセットアップから、骨盤の回旋運動で腕があがりますが、手元が近い分、クラブヘッドは③飛球線より外側へ上がっていきます。そのまま④トップからダウンスイングに切り替えますのですが、右脇も身体の側面につけたまま下りてくるので、⑤⑥外側から内側に腕とクラブがループを描くように動きます。



⑦⑧外側から内側にループを描いたスイングプレーンでのインパクトは、セットアップ時の手元の位置とほぼ同じ位置を通過します。

このドリルはあえて、外側から内側へループを描いてスイングすることで、クラブヘッドの可動距離を増やし遠心力を高め、スイングテンポをゆったりと保つことが出来ます。通常のセットアップからのスイングに戻した時に、アウトサイドインのスイング軌道にならず、スライスボールやシャンク等のミスショット軌道の修正方法にもなります。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級